

ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ПОДРУЧЈА ЈАЈИНЦИ – ЦЕЛИНА Г, ЗА БЛОК Г 38
ИЗМЕЂУ УЛИЦА РУЖА 3 И НОВА 13, ГРАДСКА ОПШТИНА
ВОЖДОВАЦ

- Елаборат за рани јавни увид-

НАРУЧИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Александар Дукић

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА

БИРО 59 доо

Руководилац израде плана

Марјана Стругар дипл.инж.арх.

Радни тим

Благица Петрићевић маст. инж. арх.

Драгана Васиљевић, дипл.инж.арх

Мирко Рвовић, маст. инж. арх.

Оливера Милановић арх

Љиљана Коларевић, маст. инж. арх.

Ђурађ Васић, маст. инж. арх.

Ана Бркић, маст. инж. арх.

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. Увод

2. Обухват плана

3. Планске условљености из плана вишег реда

4. Постојеће стање

- 4.1. Постојећа планска документација
- 4.2. Постојеће коришћење земљишта
- 4.3. Постојеће саобраћајне површине
- 4.4. Постојеће површине за инфраструктурне објекте и комплексе
- 4.5. Инжењерско геолошки услови

5. Заштита простора и основна ограничења изградње

6. Општи циљеви израде плана

7. Предлог планског решења

- 7.1. Планирана претежна намена површина
 - 7.1.1. Површине јавне намене
 - Планиране површине за објекте и комплексе јавних служби
 - Планиране саобраћајне површине са пратећом инфраструктурном мрежом
 - Планиране зелене површине
 - 7.1.2. Површине осталих намена
 - Планиране површине за становање
- 7.2. Предлог основних урбанистичких параметара и процена планиране

БРГП

ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

ДОКУМЕНТАЦИЈА

ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ПОДРУЧЈА ЈАЈИНЦИ – ЦЕЛИНА Г, ЗА БЛОК Г 38
ИЗМЕЋУ УЛИЦА РУЖА 3 И НОВА 13, ГРАДСКА ОПШТИНА ВОЖДОВАЦ

- Елаборат за рани јавни увид-

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. Увод

Изради Измена и допуна Плана детаљне регулације подручја Јајинци – целина Г, за блок Г – 38 између улица Ружа 3 и Нова 1, градска општина Вождовац (Сл.лист града Београда бр 03/17) у даљем тексту: Одлука, коју је Скупштина града Београда донела на седници одржаној 26. јануара 2017. године.

Иницијативу за израду Плана је покренуло физичко лице, Гдин Александар Дукић (допис IX03 бр.350.10-157/16 упућен Секретаријату за урбанизам и грађевинске послове, који је упутило Предузеће БИРО 59 доо).

2. Обухват Плана

У складу са Одлуком обухваћен је део територије који је био обухваћен Планом детаљне регулације подручја Јајинци, целина Г, градска општина Вождовац.

Део територије који је обухваћен изменом представља блок Г-38, са планираном површином од око 4.0. ха.

Коначна граница ће се утврдити у фази израде и верификације Нацрта плана.

За израду елабората за рани јавни увид коришћене су следеће подлоге:

- орто фото снимак
- ажурна катастарско-топографска подлога у размери 1:1000
- катастар подземних инсталација
- графички прилози елабората Плана детаљне регулације подручја Јајинци, целина Г, градска општина Вождовац.

Предложена граница плана приказана је на свим графичким прилозима овог елабората.

Шире окружење приказано је на графичком прилогу бр. 1 „Шира ситуација са границом обухвата“.

3. Планске условљености из плана вишег реда

За предметни простор је плански основ План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд (целине I - XIX) ("Службени лист града Београда" број 20/16 и 97/16). са наменом

- **становање - зона С4, зона породичног становања санација неплански формираних блокова**



слика 1. Извод из Плана генералне регулације планирана намена површина
Извод из плана генералне регулације је саставни део документације овог елабората

Предметно подручје је предвиђено за спровођење:

- **Обавезном изработом плана детаљне регулације.**

4. Постојеће стање

4.1. Постојећа планска документација

- План који је делимично саставни део овог Плана је План детаљне регулације насеља Јајинци, целина Г, градска општина Вождовац, који се
- на северу поклапа са границом Плана детаљне регулације подручја Јајинци – целина А2, на северо истоку са са границом Плана детаљне регулације подручја Јајинци, целина ул Војводе Степе, општина Вождовац,
- на истоку на истоку спољном регулацијом улице Косовских божура 1 и улице Јоргована;
- на југо-истоку и југу спољном регулацијом улице Јоргована и границом Спомен парка "Јајинци", до унутрашње регулације улице Булевар ослобођења
- на југо-западу и западу се поклапа са границом Плана детаље регулације подручја Јајинци – целина Б, (Одлуци о изради Плана детаљне регулације подручја Јајинци, општина Вождовац, "Службени лист града Београда", бр. 49/2009).

Сви наведени планови у смислу планиране типологије, поставке саобраћајне и инфраструктурне мреже посредно имају утицаја на део целине Јајинци која се овим планом мења.

4.2. Постојеће коришћење земљишта

У постојећем стању у обухвату Плана издваја се једна доминантна намена, а то је индивидуално становање.

Постојећи начин коришћења земљишта приказан је на графичком прилогу бр. 2 „Постојећа намена површина“

Орто фото подручја



Површине за становање

Простор на који се односи Одлука представља комплекс катастарских парцела различитог облика и димензија, са посредним и непосредним изласком на саобраћајнице. Саобраћајна мрежа је неправилне хоризонталне регулације, настала као последица изградње нелегалних објеката. У оквиру овако изграђене површине, блокови нису јасно изражени и не постоје просторно заокружене целине, како по типологији објеката, тако ни по типологији парцела. Претежна намена подручја које је обухваћено предложеном границом је становање.

Парцеле су неуједначене површине, облика, ширине фронтова. Градња је спонтаног карактера, настала као последица стихијског претварања неизграђеног у грађевинско земљиште. Просечна спратност је П до П+1+Пк, неуједначених површина објеката и различите физичке структуре.

Комерцијални садржаји

Комерцијални садржаји не постоје као јасно издвојене намене на засебним парцелама и као уређена намена у смислу коришћења.

Неизграђене површине

Неизграђене површине представљају део приватних парцела које нису приведене намени, јер не постоји могућност приступа, или су у међувремеу изграђени нелегални објекти који су онемогућили стварање континуиране интерне саобраћајне мреже.

Објекти и комплекси јавних служби

У обухвату измене нису евидентирани објекти дечјих установа, као и школски објекти.

У обухвати измене нису евидентирани објекти здравствене заштите.

Зелене површине

Доминира индивидуални тип становања са припадајућим зеленилом унутар парцела нарочито на источној и северо-источној страни целине Г, затим пољопривредне површине различите намене.

4.3. Постојеће саобраћајне површине

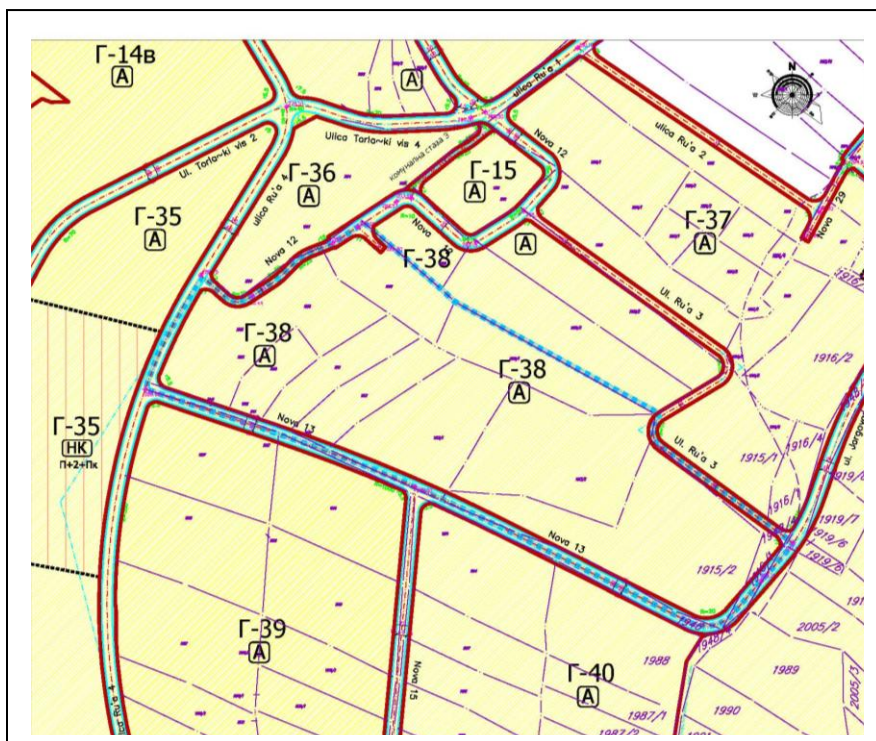
Постојеће саобраћајне површине немају континуиран ток ни у смислу регулације ни у смислу јасног колског кретања, како по граници обухвата плана, тако и унутар самог блока. Чињеница да интересовање за градњом на овом подручју није пратила адекватна саобраћајна и остала инфраструктура има за последицу

постојеће прикључке до сваког објекта израђене само у функцији приступа самом објекту, различитих ширина и завршног слоја. Улица Ружа и улица Јоргована, које уједно представљају и границу обухвата плана, чине основну постојећу саобраћајну мрежу.

ортофото снимак постојећа саобраћајна мрежа у предметном блоку



Извод из плана детаљне регулације целине Г Јајинци



4.4. Постојеће површине за инфраструктурне објекте и комплексе

Водоводна мрежа и објекти

По свом висинском положају територија обухваћена Планом детаљне регулације подручја Јајинци–Целина Г, Градска општина Вождовац, којој припада предмет измене, припада трећој и четвртој висинској зони водоснабдевања града Београда.

Трећа висинска зона водоснабдевања снабдева се водом преко цевовода Ø350mm-Ø300mm (пролази улицама Црнотравском, Пауновом, Баштованском до Булевара Ослобођења), од Булевара ослобођења иде цевовод Ø 150mm - Ø 200mm улицом Булевар ЈНА, улицом Павла Лабата иде цевовод Ø 250mm до цевовода Ø 500mm који иде до резервоара „Торлак“, као и преко цевовода Ø600mm од ЦС „Дедиње“ до резервоара „Торлак“ (пролази Улицама Булевар ЈНА, Беранском и Војводе Степе).

У оквиру постојећег насеља, односно дуж постојећих улица, делимично је изграђена секундарна водоводна мрежа треће висинске зоне димензија Ø150mm, Ø100mm и мањих пречника.

Четврта висинска зона водоснабдевања снабдева се водом преко везе са потисним цевоводом IV зоне Ø250mm који иде од црпне станице „Торлак“ до резервоара „Кумодраж“.

У оквиру постојећег насеља, односно дуж постојећих улица, делимично је изграђена секундарна водоводна мрежа четврте висинске зоне димензија Ø150mm, Ø100mm и мањих пречника.

Канализациона мрежа и објекти

Територија обухваћена Планом детаљне регулације подручја Јајинци–Целина Г, Градска општина Вождовац, припада територији Централног градског канализационог система и налази се на подручју Топчидерског канализационог слива, где је заступљен сепарациони систем канализања.

Реципијент за употребљене воде је Топчидерски фекални колектор 60/110cm, а за кишне воде Топчидерска река.

Реципијенти кишних вода је поток Јелезовац са својом притоком, потоком Липице.

Поток Липице и поток Јелезовац су нерегулисани.

На простору насеља Јајинци-целина Г не постоји изграђена кишна и фекална канализација.

Постојећа водопривреда

Предметно подручје припада сливу Каљавог потока у који се уливају две притоке: узводна – Бањички поток и низводна – поток Јелезовац са притоком потоком Липице.

На територији плана се налази поток Липице који није регулисан.

Постојећа гасоводна мрежа и термотехника

Кроз подручје предметног Плана, правцем север-југ, изграђен је градски гасовод, пречника $\varnothing 457.2\text{mm}$ и притиска $p=6\div 12\text{bar-a}$. Такође је, у улици Брдска 2, изграђен објекат мерно-регулационе станице МРС "Јајинци 1", на грађевинској парцели површине сса 1600m^2 , којом се обухвата и њена заштитна зона.

МРС је прикључена на поменути градски гасовод, одговарајућим прикључним гасоводом, притиска $p=6\div 12\text{bar-a}$.

МРС "Јајинци 1" је је објекат димензија $7\text{m} \times 2.5\text{m}$, капацитета $V_h=9000\text{m}^3/\text{h}$. У њој се обавља редукција притиска са $p=6\div 12\text{bar-a}$ на $p=1\div 4\text{bar-a}$, одоризација и контролно мерење потрошње гаса.

Постојећа електроенергетска мрежа и објекти

Објекти и мрежа напонског нивоа 110 kV

На предметном подручју не налазе се објекти напонског нивоа 110 kV или вишег.

Објекти и мрежа напонског нивоа 35kV, 10kV, 1kV и јавно осветљење

На предметном подручју не налазе се објекти напонског нивоа 35kV.

За потребе напајања постојећих потрошача и објеката електричном енергијом, на предметном подручју у оквиру границе Плана, не постоје изграђене ТС.

Постојеће саобраћајне површине делимично су опремљене инсталацијама ЈО. Постојећа мрежа ЈО изведена је на стубовима нисконапонске (нн) мреже.

Постојећа телекомуникациона мрежа и објекти

Предметно подручје, које се обрађује овим планским документом, припада кабловском подручју Н°2 и Н°4 аутоматске телефонске централе (АТЦ) "Јајинци" као и кабловском подручју Н°1 АТЦ "Кумодраж". У оквиру границе предметног

Плана изграђена је одговарајућа телекомуникациона (тк) мрежа капацитета за потребе садашњих корисника. Постојећа тк мрежа изведена је испод саобраћајних површина и једним мањим делом испод површина намењених за становање, подземно, у рову потребних димензија.

Приступна тк мрежа изведена је кабловима постављеним слободно у земљу, а претплатници су преко спољашњих односно унутрашњих извода повезани са дистрибутивном мрежом. Разводна мрежа је надземна, постављена на тк и ее стубовима.

4.5. Инжењерско геолошки услови

Геолошки склоп и литолошки састав кроз историју развоја овог подручја условили су карактеристичне морфолошке облике и хидрографску мрежу која је у знатној мери деформисана ерозионим засецима.

Основну геолошку грађу терена чине кредни и неогени седиментни који су прекривени седиментима квартарне старости. Морфологија терена, геолошки склоп и литолошки састав утичу на одговарајуће хидрогеолошке одлике терена. Ранијим истраживањима ниво подземне воде је констатован у подини делувијално-пролувијалних седимената, односно на контакту квартарних наслага и седимената сармата.

Према постојећој документацији истражни простор припада сеизмичком микрореону VII, са коефицијентом сеизмичности $K_s=0,025-0,030$. Изменом и допуном правилника о градњи објеката у сеизмички активним подручјима из 1989. год. овај, као и други терени Београда добили су већи степен сеизмичког интензитета са VII^o на VIII^o МКС-64. Обзиром на све околности у зони истражног простора упутно је објекте пројектовати на VIII^o МКС-64, са коефицијентом сеизмичности тла $K_s = 0,05$.

5. Заштита простора и основна ограничења изградње

Заштита простора и основн аограничења у планирању обухваћеног подручја, на која ће се посебна пажња обратити у фази израде Нацрта плана и дефинисања планског решења у складу са условима надлежних институција су

- ✓ сложена конфигурација терена формирана од различитих морфолошких облика и промељивих нагиба површине терена
- ✓ постојеће катастарске парцеле су различитих облика и величине са великом денивелацијом у оквиру саме парцеле и у односу на приступну саобраћајницу, што захтева посебну пажњу при формулисању правила грађења

- ✓ изграђена структура не дозвољава правилно функционисање саобраћајне мреже
- ✓ важећи План детаљне регулације за блок ГЗ8 је дефинисао само ободне саобраћајнице као јавне, чиме је отежао саму организацију у оквиру блока, односно све остале могуће саобраћајнице оставио у статусу осталог грађевинског земљишта, што је неопходно да овај план преиспита

Секретаријат за заштиту животне средине је дао МИШЉЕЊЕ о потреби израде стратешке процене утицаја на животну средину, којим се констатује на **није потребна** израда стратешке процене утицаја на животну средину (број: 501.3-175/2016-V-04 од 27.10.2016)

6. Општи циљеви израде плана

Циљ израде Плана да се кроз сагледавање просторних могућности предметне локације, њеног непосредног и ширег окружења, а у складу са Планом генералне регулације, оптимално искористе могућности простора, остваре услови за функционалну и финансијски оптималну градњу. План је такође основ за планирање и дефинисање јавног интереса, опремање саобраћајном и комуналном инфраструктуром.

7. Предлог планског решења

7.1. Планирана претежна намена површина

Предложене планиране намене су:

површина јавне намене:
мрежа саобраћајница

површине осталих намена
површине за становање

Предложене планиране намене површина приказане су на графичком прилогу бр. 3: *Предлог планиране намене површина*

7.1.1. Површине јавне намене

Планиране саобраћајне површине са пратећом инфраструктурном мрежом

Концепт уличне мреже заснива се на концепту Плана генералне регулације. Планом детаљне регулације Јајинци дефинисане су регулације улице Ружа и улице Јоргована.

саобраћајнице унутар граница предметног Плана и њени тачни елементи регулације биће дефинисани у току израде нацрта плана, на катастарско-топографској подлози.

За будућу градњу је неопходно обезбедити потребан број паркинг места на припадајућој парцели.

Водоводна мрежа и објекти

Снабдевање водом предметне територије ће се вршити из примарне водоводне мреже. Не планира се мања дистрибутивна мрежа од пречника 150 мм у регулацијама планираних саобраћајница уз формирање прстенастог система водоснабдевања.

Канализациона мрежа и објекти

За потребе евакуације атмосферских и употребљених вода потребно је изградити канализацију довољног капацитета у оквиру границе плана са повезивањем на одговарајуће реципијенте градске канализације.

положај планиране атмосферске канализације и канализације употребљених вода је у коловозу планираних саобраћајница.

Електронергетска мрежа

Уколико се планира ТС у оквиру целине предвидети ТС10/0.4 кВ који се прикључују по принципу улаз излаз на планиране и постојеће водове. Планиране еее водове, независно до напонске вредности и врсте потрошње, постављати искључиво ван коловозних површина. Уколико се при извођењу радова угрожавају постојећи еее водови потребно их је изместити или заштитити.

Телекомуникациона мрежа

Прикључење планираних тк корисника планира се на матичну АТЦ реконструкцијом и изградњом нове мреже, што ће се прецизно дефинисати кроз даљу сарадњу са тк оператором у току израде Нацрта плана.

Приступну тк мрежу реализовати коришћењем бакарних и оптичких тк каблова са монтажом одговарајуће активне и пасивне тк опреме. У циљу једноставнијег решења потребе за новим тк прикључцима, као и преласка на нове технологије,

приступ свим објектима планира се са тк канализацијом, која се полаже у тротоару.

Бежична мрежа

за будуће потребе бежичне приступне мреже потребно је обезбедити потребан број простора (посебан или заједнички за више оператера) за смештај активне и пасивне тк опреме базне станице (БС) мобилне телефоније. Планиране БС повезати оптичким каблом кроз планирану тк канализацију на постојећу транспортну тк мрежу.

Гасоводна мрежа и објекти

Целокупно подручје насеља Јајинци се предвиђа за гасификацију. Сви гасоводи се полажу подземно са минималним слојем земље од 0.8 м. заштитна зона у оквиру које је забрањена градња супраструктуре износи

- за градски и прикључни гасовод притиска 6-12 бара по 3м мерено од обе стране цеви.
- за НРС 15 м у полуредијусу око њ
- за дистрибутивни гасовод притиска 1-4 бара по 1 м мерено са обе стране цеви.

Планиране зелене површине

Обзиром на карактер и типологију осталих намена где је доминантно заступљено индивидуално становање не предвиђају се зелене површине у јавној намени, јер се у оквиру сваке парцеле налазе зелене и слободне површине.

7.1.2. Површине осталих намена

На површини која је предлоњена за измену Плана детаљне регулације, целина Г, блок Г38, Јајинци, предлоњена намена је становање **зона С4, зона породичног становања санација неплански формианих блокова**. Као што сам назив интервенције и типа изградње говори, ради се о просторима која су делимично „начета“ непланском изградњом.

У оквиру основне намене – становање, могу бити заступљене и следече компатибилне намене са миксималним уделом 49%:

- зелене површине
- саобраћајне површине
- комуналне површине
- површине за инфраструктурне објекте и комплексе
- површине за комплексе и објекте јавних служби

- површине за спортске објекте и комплексе
- међовити градски центри
- површине за комерцијалне садржаје
- површине за верске објекте и комплексе
- остале зелене површине

Дефинисање компатибилних намена и њихов удео у основној планираној намени биће предмет Нацрта плана.

Планиране површине за становање

Планирају се основни урбанистички параметри:

- максимални степен заузетости 50%
- индекс заузетости угаоних парцела се увећава та 15%
- максимална висина венца објекта 9.0м а слемена 12.5м., што даје оријентациону спратност од П+1+Пк(Пс)
- индекс изграђености се не одређује
- ***Евентуалне корекције правила грађења ће бити дате кроз Нацрт плана, обзиром на изразите денивелације у оквиру појединик парцела у односу на коту приступних саобраћајница.***

У фази Нацрта ће се детаљно одредити биланси површина, урбанистички параметри за парцеле које су у обухвату плана, као и планирани капацитети изградње.